

# 令和元年8月に意見交換会を開催しました！

## 上用賀一丁目地区 地区計画等変更に向けた意見交換会について

開催日時：令和元年8月23日(金) 18:30~20:00 (参加11名)  
 令和元年8月25日(日) 10:00~11:30 (参加14名)

会場：駒澤大学高等学校 1階 会議室  
 次第：地区計画等変更(たたき台)について意見交換

～ 意見交換会でいただいた主なご意見 ～

### 土地利用について

- ・国立医薬品食品衛生研究所(以下、「国衛研」)跡地を公園にしてはどうか？
- ・国衛研跡地を、学校等へ誘導できるよう考えてほしい。
- ・国衛研跡地を、防災機能をもったオープンスペース(公園等)にしてほしい。
- ・国衛研跡地を、若者とシニアが交流できるような土地利用を図ってほしい。

### 建築物の制限について

- ・隣接地への圧迫感や日影などを極力悪化させないよう、隣地側に近い建物は出来るだけ階高を低くしてほしい。
- ・変更案に壁面後退の制限があるが、現在そこにある建物はどうなるのか。

(区からの回答)

今すぐ建物を後退する必要はありません。将来、建替えを行う際に壁面の位置を後退していただくことになります。

お忙しい中、当日ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。

写真：意見交換会の様子

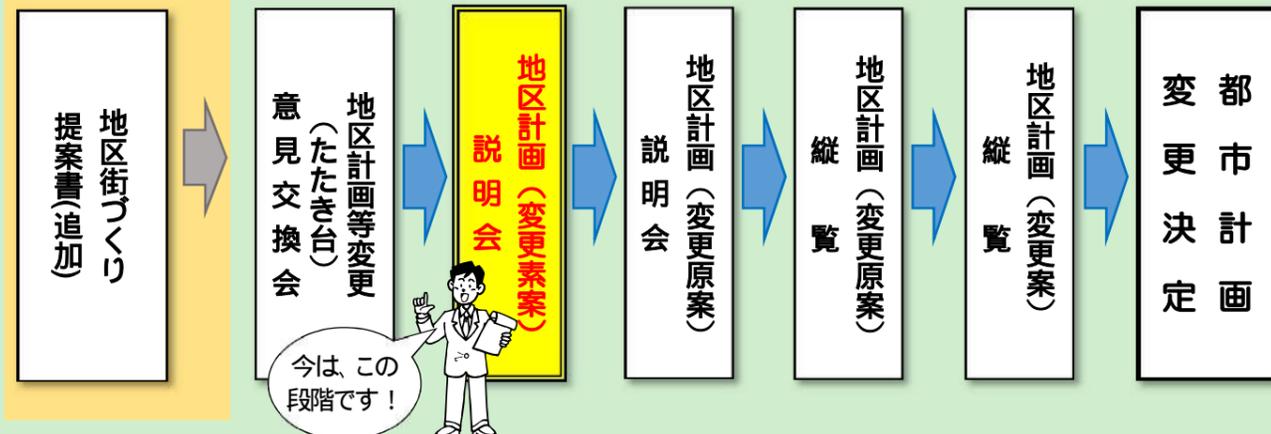


## これまでの経緯と今後の予定について

協議会が世田谷区に提案書を提出

2019.8

令和元年度 ~ 令和2年度



# 上用賀一丁目地区

第3号

# 街づくり通信

令和元年11月 世田谷区 玉川総合支所 街づくり課

## 上用賀一丁目地区地区計画の変更に向けた素案説明会を開催します！！

日頃より世田谷区の街づくりにご理解、ご協力をいただきありがとうございます。  
 地域住民により結成されている「上用賀一丁目まちづくり協議会」(以下、「協議会」)より、平成30年7月に「上用賀一丁目地区街づくり提案書(追加)」をいただき、上用賀一丁目地区全体の街づくりのルールづくりに取り組んでまいりました。世田谷区では、令和元年8月に開催した「上用賀一丁目地区地区計画等変更(たたき台)」についての意見交換会でいただいた皆さまのご意見を踏まえ、「上用賀一丁目地区地区計画変更(素案)」を取りまとめましたので、上用賀一丁目地区にお住まいの方及び地権者の方を対象とした素案説明会を開催いたします。  
 当日は、2~3ページの地区計画変更(素案)について区より説明し、質疑・応答を行います。お忙しいとは存じますが、是非ご参加ください。

### 《上用賀一丁目地区 地区計画変更に向けた素案説明会》

日時：令和元年 **12月3日(火)** 18:30~20:00 (開場 18:00)

事前申し込みは不要です。

会場：駒澤大学高等学校 1階 会議室  
 (世田谷区上用賀 1-17-12)

駐車場はありませんので、公共交通機関をご利用ください。

内容：上用賀一丁目地区地区計画の変更に向けた素案説明を行います。



### 【問い合わせ先】

世田谷区玉川総合支所  
 二子玉川庁舎(仮設庁舎)  
 街づくり課

住所：世田谷区玉川 1-20-21  
 電話：03-3702-4539  
 ファクシミリ：03-3702-4094



# 上用賀一丁目地区 地区計画変更（素案）の概要

## ●上用賀一丁目地区 地区計画変更（素案） 目標と方針

### ○地区の概要

位置：世田谷区上用賀一丁目、上用賀二丁目、上用賀三丁目及び上用賀四丁目各地内

面積：約18.3ha

### ○地区の目標

良好な住環境と調和した適切な土地利用転換の誘導を図りながら、広域避難場所としての機能の維持・向上と快適な市街地環境の形成を図る。

### ○土地利用の方針

#### 1. 広域避難場所地区

地域コミュニティの核となる公共公益施設等の大規模敷地を活かして、広域避難場所としての機能の維持・向上、既存のみどりの保全、周辺住宅地の居住環境への配慮等、市街地環境の維持・向上に資する土地利用を誘導する。

#### 2. 住宅地区

戸建住宅や集合住宅が調和した閑静な住宅地を形成する。

### ○地区施設の整備の方針

- 1 災害時の防災性の向上を図るため、区画道路を配置する。
- 2 既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図るため、広場及び緑地を配置する。
- 3 安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、歩行者通路及び歩道状空地进行配置する。

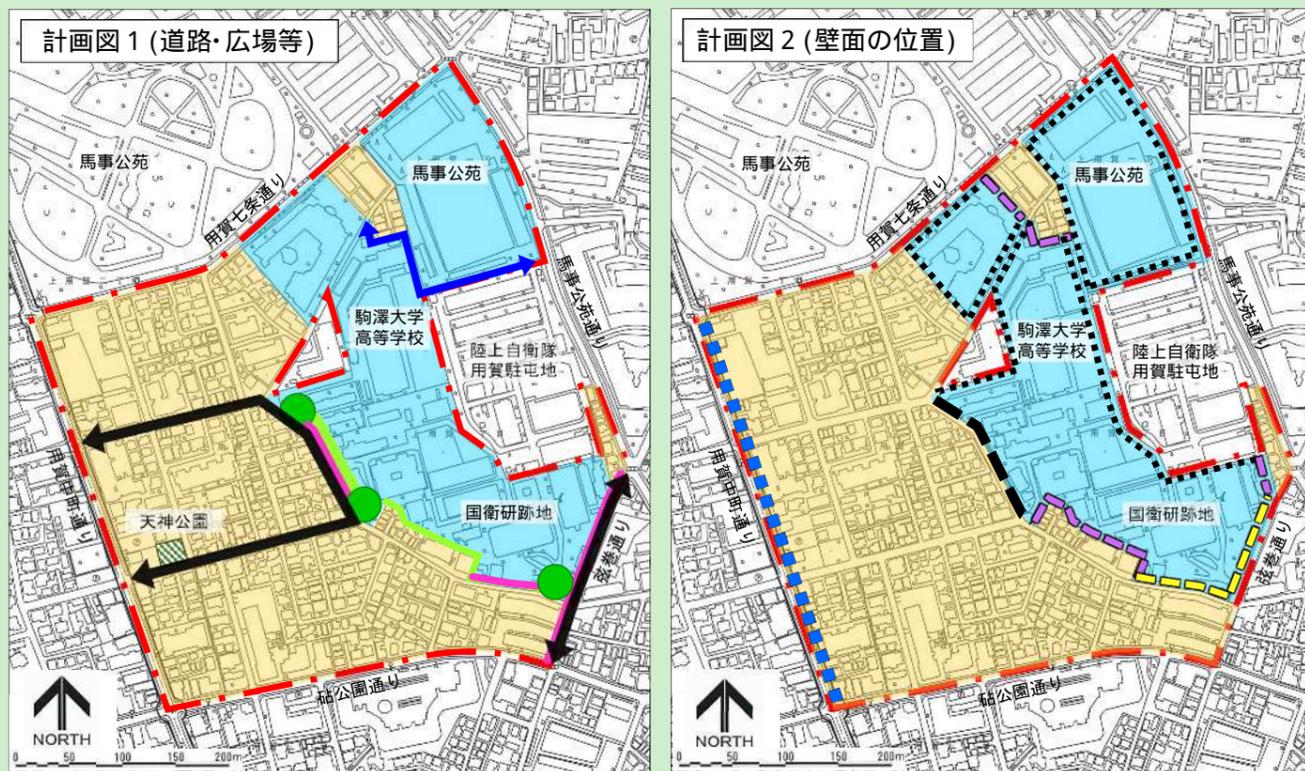
### ○建築物等の整備の方針

1. 建築物等の用途の制限
  - ・閑静な住宅市街地を形成する。
2. 建築物の建蔽率の最高限度
  - ・避難上有効なオープンスペースを確保する。
3. 工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限
  - ・圧迫感等に配慮したみどり豊かで快適な歩行者空間を形成する。
4. 建築物等の高さの最高限度
  - ・周辺の街並みと調和した市街地の形成を図る。
5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
  - ・秩序ある街並みを形成する。

### ○その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

1. 当該地区全域
  - ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、隣地境界線から0.5m以上とするよう努める。
  - ・みどり豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、積極的な既存樹木の保全に努めるとともに、「世田谷区みどりの基本条例」の届出の対象とならない150㎡未満の敷地でも、建築物の敷地内にできるだけ多くの緑を確保するよう努める。
  - ・建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止、水環境の保全等に努める。
2. 広域避難場所地区
  - ・広域避難場所としての機能を高めるため、防災倉庫や災害用トイレなどの設置に努める。
  - ・避難の安全性や日常生活の利便性を確保するため、通り抜け路の確保に努める。

## ●上用賀一丁目地区 地区計画変更（素案） 計画図



- |              |               |         |
|--------------|---------------|---------|
| ■ 広域避難場所地区   | ↔ 歩行者通路（2m）   | — 1号壁面線 |
| ■ 住宅地区       | ↔ 歩道状空地（2～3m） | — 2号壁面線 |
| ■ 上用賀一丁目地区区域 | — 緑地          | — 3号壁面線 |
| ↔ 区画道路（6～8m） | ● 公園・広場       | — 4号壁面線 |
|              |               | — 5号壁面線 |

## ●上用賀一丁目地区地区計画変更（素案） 建築物等に関する事項

地区区分	名称	広域避難場所地区	住宅地区
建築物等の用途の制限		<ul style="list-style-type: none"> <li>・神社・寺院・教会その他これらに類するもの、公衆浴場、葬祭場は建築してはならない。</li> <li>・戸建て住宅、事務所・店舗等を兼ねる住宅、住戸専用部分の床面積が30㎡未満の集合住宅は建築してはならない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸専用部分の床面積が25㎡未満の集合住宅は建築してはならない。</li> </ul>
建蔽率の最高限度		40%	-
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。ただし、1号壁面線及び2号壁面線の各境界線から3mを超える区域において、軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物、落下防止庇、その他公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。	
壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限として定められた限度の線（1号壁面線及び2号壁面線に限る。）と道路境界線との間の土地の区域には、門、フェンス、自動販売機等の工作物（擁壁及び歩行者の安全を確保するため公益上やむを得ないものを除く。）を設置してはならない。ただし、道路境界線から3mを超える区域においてはこの限りでない。	
建築物等の高さの最高限度		24m	-
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		ただし、公益上やむを得ない学校施設については、30mとすることができる。	
垣又はさくの構造の制限		・建築物等の形態、色彩、意匠は、単調かつ長大な壁状の建物配置とならないようにする等、周辺環境に配慮したものとする。	
		・屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合は、周辺環境に配慮したものとする。また、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。	
		道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とする。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。	